



VERSIÓN PÚBLICA

Unidad administrativa que elabora:
Dirección General de Concentraciones

Descripción del documento:

Versión pública de la resolución del expediente CNT-096-2018

Tipo de información que contiene y fundamento legal:

Información confidencial

La información testada con la letra "B", es **confidencial** en términos de los Artículos 3, fracción IX, 124 y 125 de la *Ley Federal de Competencia Económica*, ya que fue entregada con ese carácter a la Comisión y se trata de información que puede causar un daño o perjuicio en la posición competitiva de su titular.

Páginas que contienen información confidencial: 2 y 3



Pleno
Resolución
Expediente CNT-096-2018

Ciudad de México, a veintiocho de junio de dos mil dieciocho.- Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (“Comisión”), en sesión celebrada el mismo día, con fundamento en los artículos 28, párrafos décimo cuarto y vigésimo, fracciones I y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 4, 10, 12, fracciones I, X y XXX, 58, 59, 61, 63, 64, 86, fracción I, 87, 90 y 118 de la Ley Federal de Competencia Económica (“LFCE”);¹ 1, 5, 8, 15, 30 y 154 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (“DRLFCE”);² 1, 4, fracción I, y 5, fracciones I, VI, XXI y XXXIX, del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica (“Estatuto”);³ 2, 3, 23, 27, y 91, de las Disposiciones Regulatorias sobre el uso de medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (“DRUME”);⁴ 1, 3 y 13 de los Lineamientos para la notificación de concentraciones por medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (“Lineamientos”);⁵ resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

I. ANTECEDENTES

Primero. El seis de junio de dos mil dieciocho, Inmobiliaria Residencial Playa, S.A. de C.V. (“Inmobiliaria Residencial”); Inmobiliaria Beach Club Playa, S.A. de C.V. (“Beach Club”); Inmobiliaria Golf Playa, S.A. de C.V. (“Golf Playa”); Inmobiliaria Noil de Cancún, S.A. de C.V. (“Noil”); Inmobiliaria Arenas Dos Playa, S.A. de C.V. (“Arenas Dos Playa”); Inmobiliaria Tzab Ek, S.A. de C.V. (“Tzab Ek”); Inmuebles Kaknab, S.A. de C.V. (“Kaknab”); Inmobiliaria del Caribe Aruma, S.A. de C.V. (“Aruma”); Inmobiliaria Carey Plaza Playa S.A. de C.V. (“Plaza Playa”); Inmobiliaria Grand Coral Plaza Playa S.A. de C.V. (“Grand Coral”); Inmobiliaria Balam Zacab, S.A. de C.V. (“Balam” y en conjunto con Inmobiliaria Residencial, Beach Club, Golf Playa, Noil, Arenas Dos Playas, Tzab Ek, Kaknab, Aruma, Plaza Playa y Grand Coral “las Adquirentes”); Playa Paraíso Maya S.A. de C.V. (“PPM”) y Proyectos y Desarrollos Hispanomexicanos, S.A. de C.V. (“PDH” y junto con PPM y las Adquirentes, los “Notificantes”), notificaron a la Comisión su intención de realizar una concentración (“Escrito de Notificación”), en términos del artículo 90 de la LFCE, a través del Sistema de Trámites Electrónicos de la Comisión Federal de Competencia Económica (“SITEC”). El Escrito de Notificación se tuvo por recibido el mismo día de su presentación mediante la emisión del “Acuse de Recibo Electrónico”.

¹ Publicada en el Diario Oficial de la Federación (“DOF”) el veintitrés de mayo de dos mil catorce, modificada mediante Decreto publicado en el mismo medio informativo el veintisiete de enero de dos mil diecisiete.

² Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el catorce de febrero de dos mil dieciocho.

³ Publicado en el DOF el ocho de julio de dos mil catorce y reformado mediante acuerdo publicado en el DOF el veintisiete de octubre de dos mil diecisiete.

⁴ Publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete.

⁵ Publicados en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-096-2018**

Segundo. El ocho y catorce de junio de dos mil dieciocho, los Notificantes presentaron información en alcance al Escrito de Notificación, cuyos sus respectivos acuses de recibo electrónico fueron emitidos el mismo día de su presentación.

Tercero. Mediante acuerdo del once de junio de dos mil dieciocho, notificado vía electrónica en la misma fecha de su emisión (“Acuerdo de Cotejos”), se previno a los Notificantes a efecto de que acudieran a las oficinas de la Comisión en el día señalado en dicho acuerdo para llevar a cabo los cotejos necesarios de conformidad con lo previsto en las DRUME y los Lineamientos.

Cuarto. El catorce de junio de dos mil dieciocho, los Notificantes acudieron a las oficinas de esta Comisión y exhibieron la documentación requerida en el Acuerdo de Cotejos. En esa misma fecha se levantó el Acta de Cotejos.

Quinto. De conformidad con el numeral Sexto del acuerdo de dieciocho de junio de dos mil dieciocho, y en cumplimiento de la fracción VII, inciso a), del artículo 90 de la LFCE, esta Comisión tuvo por emitido el acuerdo de recepción a trámite a partir del seis de junio de dos mil dieciocho. Dicho acuerdo se notificó por lista el dieciocho del mismo mes y año.

II. CONSIDERACIONES DE DERECHO

Primera. La Comisión tiene a su cargo la prevención de concentraciones cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia. Asimismo, está facultada para impugnar y sancionar aquellas concentraciones y actos jurídicos derivados de éstas, cuyo objeto o efecto sea disminuir, dañar o impedir la competencia y la libre concurrencia, en la producción, distribución y comercialización de bienes y servicios en la República Mexicana. Por ende, podrá autorizar las concentraciones que no sean contrarias al proceso de competencia y libre concurrencia en términos de la LFCE.

Segunda. La operación notificada consiste en la venta de activos inmobiliarios, por parte de PPM y PDH, en favor de las Adquirentes. Dichos activos consisten en aproximadamente **B** **B**: i) en su mayoría son terrenos sin edificar, ii) un campo de golf, iii) un club de playa, ubicados en el municipio de Solidaridad, Quintana Roo.⁶ La operación fue notificada de conformidad con los artículos 86, fracción I y 87 de la LFCE y se tramitó conforme al artículo 90 de la misma, así como de conformidad con las DRUME y los Lineamientos.

La concentración no contempla cláusula de no competencia.⁷

⁶ Folio 3349.

⁷ Folio 3367.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-096-2018**

PPM y PDH son empresas controladas indirectamente por [REDACTED] B y [REDACTED] B instituciones financieras bancarias de nacionalidad española, que cotizan en la Bolsa de Valores de Madrid.⁸ La principal actividad de PPM es la compra, venta, urbanización, arrendamiento, construcción y administración de toda clase de bienes inmuebles.⁹ PDH se dedica a la construcción, proyección, realización, dirección, desarrollo y promoción de toda clase de construcciones y obras civiles.¹⁰

Por su parte, las Adquirentes son once sociedades constituidas de conformidad con las leyes mexicanas, de reciente creación, que serán ocupadas como vehículos para realizar la presente operación. Estas sociedades son controladas por [REDACTED] B y por [REDACTED] B). A su vez, [REDACTED] B es controlada por el Fideicomiso [REDACTED] B, cuyo único beneficiario es [REDACTED] B y por [REDACTED] B.¹² La principal actividad de [REDACTED] B es ser tenedora de acciones.¹³

FAP es una sociedad mexicana, vehículo de inversión controlado directamente por tres personas físicas.¹⁴

Del análisis realizado por esta Comisión se considera que, de llevarse a cabo la operación notificada, tendría pocas probabilidades de afectar el proceso de libre competencia y competencia económica.

Por lo anteriormente expuesto, el Pleno de esta Comisión:

RESUELVE

PRIMERO. Autorizar la realización de la concentración notificada por Inmobiliaria Residencial Playa, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Beach Club Playa, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Golf Playa, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Noil de Cancún, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Arenas Dos Playa, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Tzab Ek, S.A. de C.V.; Inmuebles Kaknab, S.A. de C.V.; Inmobiliaria del Caribe Aruma, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Carey Plaza Playa S.A. de C.V.; Inmobiliaria Grand Coral Plaza Playa S.A. de C.V.; Inmobiliaria Balam Zacab, S.A. de C.V.; Playa Paraíso Maya S.A. de C.V. y Proyectos y Desarrollos Hispanomexicanos, S.A. de C.V; relativa al expediente en que se actúa, de acuerdo con los antecedentes, consideraciones de derecho señalados a lo largo de esta

⁸ Folios 3353 y 3354.

⁹ Folio 0797.

¹⁰ Folios 0818 y 0819.

¹¹ Folio 3357, en relación con el anexo 14 del Escrito de Notificación.

¹² Anexo VII-B del Escrito de Notificación.

¹³ Folio 03350.

¹⁴ Anexo VII-B del Escrito de Notificación.



Pleno
Resolución
Expediente CNT-096-2018

resolución; en los términos en los que fue presentada; así como en los documentos e información contenida en el expediente en que se actúa.

SEGUNDO. La presente autorización tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la LFCE; así como 22 y 37 de las DRLFCE.

TERCERO. En caso de que los Notificantes consumen la operación notificada, deberán presentar la documentación que acredite la realización del acto o actos relativos a su ejecución conforme a los documentos e información que obran en el expediente en el que se actúa, dentro de un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que ésta se haya consumado, de conformidad con los artículos 114, primer párrafo, de la LFCE y 23 de las DRLFCE, siempre que dicho acto o actos se hayan realizado dentro del plazo determinado en el resolutivo **SEGUNDO** anterior.

Con fundamento en el artículo 126, fracciones I y II de la LFCE, se apercibe a los Notificantes de que en caso de no presentar la documentación e información referidos en el párrafo anterior dentro del plazo otorgado, esta Comisión, a través del Secretario Técnico en uso de sus facultades, les podrá imponer, en lo individual, como medida de apremio, una multa hasta por el equivalente a tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización,¹⁵ cantidad que podrá aplicarse por cada día que transcurra sin que cumplan lo ordenado. Lo anterior, sin perjuicio de otras sanciones que sean aplicables.

CUARTO. Esta resolución se otorga sin prejuzgar sobre otras autorizaciones que en su caso deban obtener los agentes económicos involucrados en la concentración de otras entidades u órganos gubernamentales, ni sobre la realización de prácticas monopólicas u otras conductas anticompetitivas que, en términos de la LFCE, disminuyan, dañen o impidan la libre competencia o la competencia económica, por lo que no releva de otras responsabilidades a los agentes económicos involucrados.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 65 de las DRUME y el 21 de los Lineamientos, una vez transcurrido el plazo referido de seis meses, contados a partir de que la Comisión haya decretado el cierre del expediente, el Expediente electrónico se dará de baja y quedará archivado en la base de datos que dispone la Comisión.

¹⁵ De conformidad con el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación de salario mínimo publicado en el DOF el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, el valor de la Unidad de Medida y Actualización deberá ser utilizado como unidad para determinar la cuantía de pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-096-2018**

Notifíquese.- Así lo resolvió, por unanimidad de votos, el Pleno de esta Comisión en la sesión de mérito, con fundamento en los artículos citados a lo largo de la presente resolución, y ante la fe del Secretario Técnico, con fundamento en los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones XXVI, XXVII y LVI, del Estatuto.- Conste.

Palacios

**Alejandra Palacios Prieto
Comisionada Presidenta**

**Jesús Ignacio Navarro Zermeño
Comisionado**

**Martín Moguel Gloria
Comisionado**

**Eduardo Martínez Chombo
Comisionado**

**Brenda Gisela Hernández Ramírez
Comisionada**

**Alejandro Faya Rodríguez
Comisionado**

**José Eduardo Mendoza Contreras
Comisionado**

**Fidel Gerardo Sierra Aranda
Secretario Técnico**

c.c.p. José Luis Ambriz Villalpa. Director General de Concentraciones. Para su seguimiento.